

PERIZIA ESTIMATIVA

Bellinzona, 22 gennaio 2026

FONDO 1278 RFD DI SEMENTINA
FONDO 1279 RFD DI SEMENTINA

PROPRIETÀ
FAZLIU SAFET
FAZLIU SILVANA

diegoguidottiarchitetto

arch dipl ETHZ OTIA SIA via Dalberti 8 Bellinzona

INTRODUZIONE

In data 9 dicembre 2025 l'Ufficio di Esecuzione del circondario di Bellinzona incaricava il sottoscritto all'aggiornamento del rapporto Peritale di Stima datato 19.06.2024, riguardante il valore commerciale dei beni immobili presenti sul fondo base 1278 di Sementina, proprietà Fazliu Safet e Silvana.
Per quanto riguarda i principi che si sono adottati, si è concesso la facoltà di applicare i criteri di estimo che si ritenevano più confacenti al caso specifico da esaminare; comunque sempre rispettando la norma fondamentale della ricerca del valore "reale-reperibile" in una normale contrattazione di compravendita, escluso qualsiasi influsso speculativo, d'affezione o altro.

È stato effettuato un sopralluogo in data 21.01.2025 in presenza del Sig. Fazliu, constatando che lo stabile non ha subito modifiche sostanziali dal sopralluogo effettuato nel 2024.

MAPPALE

Comune	Bellinzona - Sementina
Numero fondo	1278
Superficie	359 m2
Ubicazione	Sementina
Numero piano	14
Intavolazione nel SIFTI	10.02.1995

COPERTURA DEL SUOLO

		mq
A	edificio	132
C	edificio	11
NE	superficie non edificata	216
	- rivestimento duro	
	- humus	
	Superficie totale	359

PROPRIETÀ

A	1/2	FAZLIU SAFET, 13.10.1958
Modo di acquisto		
COMPRAVENDITA, DG 9766/12.12.2000		
RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 889/04.02.2005		
RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 3673/10.06.2020		
B	1/2	FAZLIU SILVANA, 08.10.1965
Modo di acquisto		
COMPRAVENDITA, DG 9766/12.12.2000		
RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 889/04.02.2005		
RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 3673/10.06.2020		

SERVITÙ FONDO

(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

A) D. PASSO CON VEICOLI - CARICO E SCARICO
a carico RF di BELLINZONA-SEMENTINA part. 1277
Decisione RT I.a istanza 69 V. 2/17.11.1980

B) D. PASSO CARROZZABILE
a carico RF di BELLINZONA-SEMENTINA part. 1277
Decisione RT I.a istanza 69 V. 2/17.11. 1980,
Decisione RT II.a istanza 39-S V. 2/24.06.1982

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

Vedi documenti allegati

MENZIONI

PIANO REGOLATORE
DG 6383/16.08.2007

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE

D IPOTECA LEGALE di grado LEG (I.L. DI DIRITTO PUBBLICO)
FR 3'193.60
COMUNE DI BELLINZONA
DG 7041/31.08.2010
A GARANZIA CONTRIBUTI, DG 7041/31.08.2010

- A CARTELLA IPOTECARIA di 1° grado con diritto di subingresso
FR 360'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 9767/12.12.2000
Società cooperativa
BANCA RAIFFEISEN MONTE CARASSO - SEMENTINA
MONTE CARASSO
DG 10308/27.12.2000
- DI PARI GRADO, DG 2068/15.03.2002
- C CARTELLA IPOTECARIA di 1° grado con diritto di subingresso
FR 20'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 2067/15.03.2002
Società cooperativa
BANCA RAIFFEISEN MONTE CARASSO - SEMENTINA
MONTE CARASSO
DG 2660/10.04.2002
DI PARI GRADO, DG 2067/15.03.2002
- B CARTELLA IPOTECARIA di 2. grado con diritto di subingresso
FR 80' 000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 9768/12.12.2000
Società cooperativa
BANCA RAIFFEISEN DEL CAMOGHE ' SOCIETA' COOPERATIVA
GIUBIASCO
DG 5725/18.07.2022
- POSTERGAZIONE, DG 2068/15.03.2002

STIMA FISCALE

Terreno		mq	fr
	Terreno complementare	359	30'342.00
Edifici			
A	Edificio commerciale	196	418'261.00
C	Edificio accessorio	11	2'356.00
Valore globale di stima			450'959.00

POSIZIONE MAPPALE

Il mappale é situato, rispetto alla carta nazionale 1 : 25'000, alle coordinate 2'719'701 / 1'116'032 ad una quota di ca. 243.81 m/sM.

UBICAZIONE

Il vigente Piano Regolatore inserisce il mappale in Zona degli agglomerati compatti che comprende i vecchi agglomerati tradizionali e le aree limitrofe e collaterali. In questa zona gli interventi devono rispettare le caratteristiche spaziali e di compattezza degli edifici. Si veda l'estratto del piano regolatore nei documenti allegati.

OSSERVAZIONE

- Il fondo non é soggetto alla LDFR.
- È presente una allineamento obbligatorio

ACCESSO

- L'accesso avviene dalla strada Cantonale, Via Locarno.

ANNO DI COSTRUZIONE

L'edificio è caratterizzato da una muratura in sassi, tipica degli edifici costruiti ad inizio '900.

Presso l'ufficio tecnico sono state visionate diverse domande di costruzioni, elenchiamo le più ignificative:

2005	Nuovo forno interno per la pizza
2005	Formazione di 5 posteggi con demolizione parziale tettoia
2007	Nuova autorimessa e formazione scala esterna - accesso appartamento 1° piano
2017	Posa nuova cana fumaria e tenda esterna
2015	Sono stati eseguiti vari lavori per ridurre il rischio residuo d'incendio con i seguenti interventi: compartimentazione piano interrato con la posa di porte con resistenza EI30 posa di rilevatori di fumo posa lampade d'emergenza posa estintori
2020	Risanamento termico 1° piano e ampliamento costruzione accessoria
2021	Sostituzione caldaia esistente con pompa di calore aria-acqua

ORGANIZZAZIONE DELL'EDIFICIO

L'edificio è organizzato nel seguente modo:

PIANO INTERRATO	servizi ristorante, cantine, locale tecnico
PIANO TERRA	ristorante
PRIMO PIANO	appartamento di 4,5 locali

. ESTERNO

- Lo spazio esterno é caratterizzato da un posteggio e da uno spazio esterno per l'attività del ristorante.
- con una pergola ed un tavolo in granito attualmente completamente invaso dalla vegetazione.

DESCRIZIONE DEI DETTAGLI COSTRUTTIVI DELL'EDIFICIO

Struttura portante in sasso

- Tetto a falde, con carpenteria in legno e tegole smaltate
- Sistema di oscuramento tramite rolladen in alluminio
- Riscaldamento a nafta
- Serramenti in legno con vetri doppi

DESCRIZIONE DEI DETTAGLI COSTRUTTIVI RISTORANTE

Pavimenti in piastrelle

- Pareti con intonaco grezzo spatolato
- Soffito in legno a vista
- Mobilio Bar entrata in legno
- Locale cucina rivestito con piastrelle, mobilio costituito da elementi componibili in acciaio inox

DESCRIZIONE DEI DETTAGLI COSTRUTTIVI APPARTAMENTO

- Pavimenti corridoi, zona giorno, servizi in piastrelle
- Apparecchi sanitari standard
- Cucina standad

STATO DI MANUTENZIONE

Durante il sopralluogo non sono stati constatati problematiche costruttive, infiltrazioni o macchie d'umidità

VALORE EDIFICIO ESISTENTE

CALCOLO VOLUME SIA 416	superficie	altezza	m ³
Cantina	198.50	2.80	555.80
piano terra con primo piano	132.00	7.00	924.00
VALORE EDIFICIO PONDERATO	m ³	fr/m ³	fr
Cantina	555.80	300	166'740.00
pt+1°	924.00	450	415'800.00
MIGLIORIE			
Risanamento termico / termopompa / interventi antincendio			75'000.00
VALORE DEL TERRENO / INFRASTRUTTURE	m ²	fr/m ²	x y z
Terreno edificato	359	1000	359'000.00
Pavimentazioni esterna/pergola/canalizzazioni		a corpo	75'000.00
Valore edificio esistente		Fr.	1'091'540.00

VALORE A REDDITO

Calcolo del valore a reddito considerando l'affitto mensile effettivo

SPAZI AFFITTABILI	fr/m ^{ese}		fr/annuo
Ristorante	3'000.00	effettivo	36'000.00
Appartamento	1'300.00		15'600.00
CAPITALIZZAZIONE	fr/annuo	tasso int.	
Affitto ristorante	36'000.00	6.50	553'846.15
Affitto appartamento	15'600.00	4.25	367'058.82
Valore a reddito		Fr.	920'904.98

STIMA DEL VALORE COMMERCIALE

Tenuto conto degli elementi che determinano il valore della proprietà, elencati e descritti nelle posizioni precedenti, si ritiene che il valore commerciale reperibile equivalga a:

Valore edificio esistente	Fr.	1'091'540.00
Valore a reddito	Fr.	920'904.98

I due valori vengono mediati con le seguenti ponderazioni:

1'091'540.00	1	Fr.	1'091'540.00
920'904.98	1	Fr.	920'904.98
	Totale	Fr.	2'012'444.98
2'012'444.98	2	Fr.	1'006'222.49

Valore commerciale edificio arrotondato	Fr.	1'006'222.49
--	------------	---------------------

STIMA DEL VALORE COMMERCIALE

Tenuto conto degli elementi che determinano il valore della proprietà, elencati e descritti nelle posizioni precedenti, si ritiene che il valore commerciale reperibile equivalga a:

Fr.	1'000'000.00
------------	---------------------

INTRODUZIONE

In data 9 dicembre 2025 l'Ufficio di Esecuzione del circondario di Bellinzona incaricava il sottoscritto all'aggiornamento del rapporto Peritale di Stima datato 19.06.2024, riguardante il valore commerciale dei beni immobili presenti sul fondo base 1279 di Sementina, proprietà Fazliu Safet e Silvana.
Per quanto riguarda i principi che si sono adottati, si è concesso la facoltà di applicare i criteri di estimo che si ritenevano più confacenti al caso specifico da esaminare; comunque sempre rispettando la norma fondamentale della ricerca del valore "reale-reperibile" in una normale contrattazione di compravendita, escluso qualsiasi influsso speculativo, d'affezione o altro.

È stato effettuato un sopralluogo in data 21.01.2026 in presenza del Sig. Fazliu, constatando che lo stabile non ha subito modifiche sostanziali dal sopralluogo effettuato nel 2024.

MAPPALE

Comune	Bellinzona - Sementina
Numero fondo	1279
Superficie	113 m2
Ubicazione	Sementina
Numero piano	14
Intavolazione nel SIFTI	10.02.1995

COPERTURA DEL SUOLO

NE	Superficie non edificata	mq
	- rivestimento duro	113
	- sporgenza di edificio	

PROPRIETÀ

A	1/2	FAZLIU SAFET, 13.10.1958
Modo di acquisto		
COMPRAVENDITA, DG 1612/01.03.2005		
RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 3673/10.06.2020		
B	1/2	FAZLIU SILVANA, 08.10.1965
Modo di acquisto		
COMPRAVENDITA, DG 1612/01.03.2005		
RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 3673/10.06.2020		

SERVITÙ FONDO

Nessuna servitù

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

Vedi documenti allegati

MENZIONI

PIANO REGOLATORE
DG 6383/16.08.2007

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE

- A CARTELLA IPOTECARIA di 1° grado con diritto di subingresso
FR 52'500.00 10.00% IL PORTATORE
DG 1911/10.03.2005
Società cooperativa
BANCA RAIFFEISEN MONTE CARASSO -SEMENTINA
MONTE CARASSO
DG 2716/08.04.2005
- C CARTELLA IPOTECARIA di 2. grado con diritto di subingresso
FR 10'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 3349/13.05.2008
Società cooperativa
BANCA RAIFFEISEN GIUBIASCO-MONTE CARASSO
SEMENTINA, GIUBIASCO
DG 3678/23.05.2008

STIMA FISCALE

Terreno	mq	fr
Terreno eccedente	113	13'180.00
Edifici	mq	fr
C Edificio accessorio	17	1'178.00
Valore globale di stima	fr	14'358.00

POSIZIONE MAPPALE

Il mappale é situato, rispetto alla carta nazionale 1 : 25'000, alle coordinate 2'719'709 / 1'116'035 ad una quota di ca. 244.12 m/sM.

UBICAZIONE

Il vigente Piano Regolatore inserisce il mappale in Zona degli agglomerati compatti che comprende i vecchi agglomerati tradizionali e le aree limitrofe e collaterali. In questa zona gli interventi devono rispettare le caratteristiche spaziali e di compattezza degli edifici. Si veda l'estratto del piano regolatore nei documenti allegati.

OSSERVAZIONE

- Il fondo non é soggetto alla LDFR.
- È presente una allineamento obbligatorio

ACCESSO

- L'accesso avviene dalla strada Cantonale, Via Locarno.

ORGANIZZAZIONE DEL MAPPALE

Il mappale è completamente utilizzato come zona posteggi del ristorante.

VALORE REALE

VALORE DEL TERRENO	m ²	fr/m ²	x y z
Terreno edificato	113	1000	113'000.00
pavimentazione			32'600.00
Valore edificio esistente			145'600.00

STIMA DEL VALORE COMMERCIALE

Tenuto conto degli elementi che determinano il valore della proprietà, elencati e descritti nelle posizioni precedenti, si ritiene che il valore commerciale reperibile equivalga a:

Fr.	145'000.00
------------	-------------------

STIMA DEL VALORE COMMERCIALE COMPLESSIVO

Il valore complessivo delle due proprietà peritate corrisponde:

Valore fondo 1278	Fr.	1'000'000.00
Valore fondo 1279	Fr.	145'000.00
Valore complessivo	Fr.	1'145'000.00

DICHIARAZIONE

Il perito dichiara:

di aver svolto con diligenza e cura il proprio incarico

che il valore di stima è stato stabilito secondo scienza e coscienza

di aver personalmente visionato l'oggetto da peritare

di cedere all'Ufficio il diritto d'autore per quanto riguarda la pubblicazione del suo rapporto peritale in estratto o in intero sui Fogli Ufficiali Ticinese e Svizzero e su Internet.

Bellinzona, 22 gennaio 2026

In fede Arch. Diego Guidotti

ALLEGATI MAPPALI 1278+1279

Cartografia 1 : 25'000

Estratto mappa ufficiale mappale 1278

Dati estratti dal registro fondiario mappale 1278

Estratto del catasto mappale 1278

Estratto mappa ufficiale mappale 1279

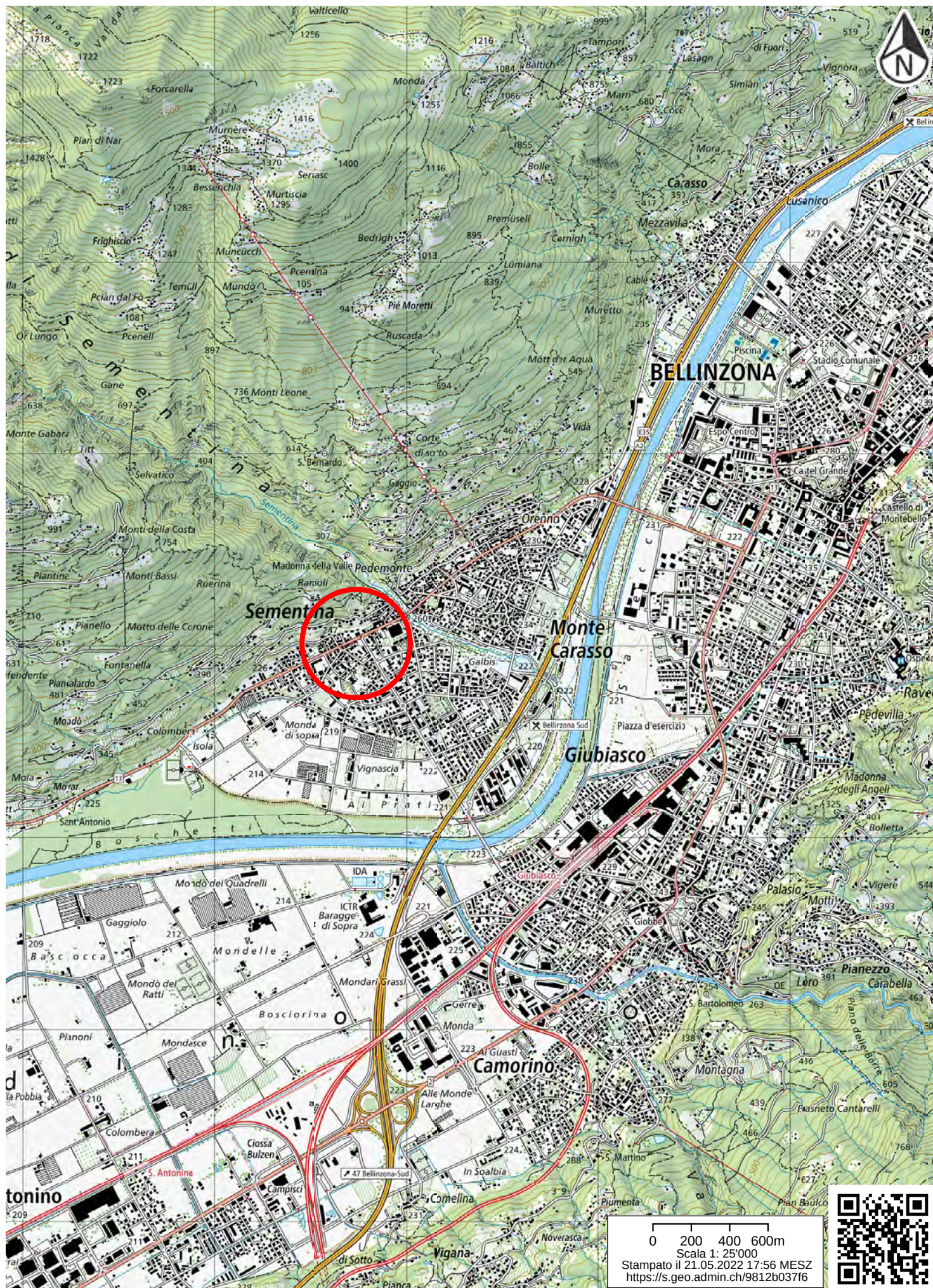
Dati estratti dal registro fondiario mappale 1279

Estratto del catasto mappale 1279

Estratto piano regolatore - art. 42 Zona degli agglomerati comparti N

Piani Domanda di Costruzione

immagini



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra
In collaboration with the cantons

www.geo.admin.ch è una piattaforma pubblica accessibile per la ricerca di geo-informazioni, i dati e servizi.

Responsabilità: Nonostante si presti grande attenzione all'adesatezza delle informazioni pubblicate su questo sito, le autorità federali declinano ogni responsabilità per la fedeltà, l'adesatezza, l'attualità, l'affidabilità e la completezza di tali informazioni. Diritti d'autore: autorità della Confederazione Svizzera, anno. http://www.disclaimer.admin.ch/basi_legali.html
© swisstopo

0 200 400 600m
Scala 1: 25'000
Stampato il 21.05.2022 17:56 MESZ
<https://s.geo.admin.ch/9812b037f6>





<https://map.geo.ti.ch> è una piattaforma pubblica accessibile per la ricerca di geoinformazioni. Nonostante si presti grande attenzione all'esattezza delle informazioni pubblicate, l'Amministrazione cantonale declina ogni responsabilità per la correttezza, l'attualità, l'affidabilità e la completezza di tali informazioni. Fonte: Amministrazione cantonale e Ufficio federale di topografia swisstopo, <https://www4.ti.ch/dt/sg/sai/geo/temi/geoportale-ticino/geoportale/condizioni-utilizzo>

telefono
fax

Ufficio Registri di Bellinzona
Registro fondiario definitivo

6501 Bellinzona
091 814 32 60
091 814 44 11

Repubblica e Cantone Ticino
Dipartimento delle istituzioni
Divisione della giustizia

Bellinzona, 09.12.2025

DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: BELLINZONA-SEMENTINA
Numero fondo: 1278 eGRID: CH758002800736

Superficie totale: m² 359
Ubicazione: Sementina
Numero piano: 14
Intavolazione nel SIFTI: 10.02.1995

COPERTURA DEL SUOLO

A	m ²	132	EDIFICIO
C	m ²	11	EDIFICIO
NE	m ²	216	SUPERFICIE NON EDIFICATA
			- RIVESTIMENTO DURO
			- HUMUS

PROPRIETA'

Quote di comproprietà

A 1/2 FAZLIU SAFET, 13.10.1958

Modo di acquisto

COMPRAVENDITA, DG 9766/12.12.2000

RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 889/04.02.2005

RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 3673/10.06.2020

B 1/2 FAZLIU SILVANA, 08.10.1965

Modo di acquisto

COMPRAVENDITA, DG 9766/12.12.2000

RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 889/04.02.2005

RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 3673/10.06.2020

SERVITU'

(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

A) D. PASSO CON VEICOLI - CARICO E SCARICO -
a carico RF di BELLINZONA-SEMENTINA part. 1277

Decisione RT I.a istanza 69 V. 2/17.11.1980

B) D. PASSO CARROZZABILE

a carico RF di BELLINZONA-SEMENTINA part. 1277

Decisione RT I.a istanza 69 V. 2/17.11.1980,

Decisione RT II.a istanza 39-S V. 2/24.06.1982

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE

(CHF. 6'716.45 + INTERESSI E SPESE)

grava quota A

DG 4826/07.07.2023

- grava pure RF di BELLINZONA-SEMENTINA part. 1279 quota A

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE

(CHF. 9'044.40 + INTERESSI E SPESE)

grava quota A

DG 453/18.01.2024

- grava pure RF di BELLINZONA-SEMENTINA part. 1279 quota A

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE

(CHF. 5'833.65 + INTERESSI E SPESE)

grava quota A

DG 6279/09.08.2024

- grava pure RF di BELLINZONA-SEMENTINA part. 1279 quota A

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (ART. 33 L. ESPR.)

DG 4410/17.06.2025

- grava pure RF di BELLINZONA-SEMENTINA part. 21, 64, 68, 74, 84, 87, 91, 92, 108, 113, 118, 119, 295, 304, 311, 339, 340, 341, 342, 346, 581, 682, 684, 721, 722, 825, 954, 975, 1002, 1150, 1155, 1158, 1162, 1163, 1164, 1165, 1177, 1178, 1180, 1216, 1225, 1227, 1239, 1241, 1242, 1279, 1326, 1686, 1754, 1877, 1887,

RF di BELLINZONA-MONTE CARASSO part. 462, 493, 500, 504, 505, 556, 701, 705, 713, 715, 717, 721, 722, 723, 727, 728, 735, 737, 755, 768, 810, 901, 960, 962, 963, 964, 988, 989, 992, 993, 995, 997, 999, 1005, 1009, 1016, 1046, 1050, 1052, 1053, 1055, 1061, 2086, 2092

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE

(CHF 2'987.20 + INTERESSI E SPESE)

grava quota A

DG 5084/08.07.2025

- grava pure RF di BELLINZONA-SEMENTINA part. 1279 quota A

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE

(CHF. 2'989.65 + INTERESSI E SPESE)

grava quota A

DG 5329/15.07.2025

- grava pure RF di BELLINZONA-SEMENTINA part. 1279 quota A

MENZIONI

PIANO REGOLATORE

DG 6383/16.08.2007

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE

D IPOTECA LEGALE di grado LEG (I.L. DI DIRITTO PUBBLICO)

FR 3'193.60

COMUNE DI BELLINZONA

DG 7041/31.08.2010

- A GARANZIA CONTRIBUTI, DG 7041/31.08.2010

A CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado con diritto di subingresso

FR 360'000.00 10.00 % IL PORTATORE

DG 9767/12.12.2000

Società cooperativa

BANCA RAIFFEISEN MONTE CARASSO-SEMENTINA

MONTE CARASSO

DG 10308/27.12.2000

- DI PARI GRADO, DG 2068/15.03.2002

C CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado con diritto di subingresso

FR 20'000.00 10.00 % IL PORTATORE

DG 2067/15.03.2002

Società cooperativa

BANCA RAIFFEISEN MONTE CARASSO-SEMENTINA

MONTE CARASSO

DG 2660/10.04.2002

- DI PARI GRADO, DG 2067/15.03.2002

B CARTELLA IPOTECARIA di 2. grado con diritto di subingresso

FR 80'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 9768/12.12.2000
Società cooperativa
BANCA RAIFFEISEN DEL CAMOGHE' SOCIETA'
COOPERATIVA, GIUBIASCO
DG 5725/18.07.2022
- POSTERGAZIONE, DG 2068/15.03.2002

**RICHIESTE DI ISCRIZIONE NON ANCORA ESEGUITE NEL LIBRO MASTRO
GIUSTA L'ART.31 CPV.4 LETT.E ORF**

Nessuna.

*Queste informazioni non hanno alcuna valenza giuridica. Vincolante è solamente l'estratto ufficiale
rilasciato dal competente Ufficio dei registri distrettuale.*

telefono

fax

Ufficio stima
Stabile Patria
Viale Portone 12
6501 Bellinzona
091 814 18 71
091 814 18 73
091 814 18 79

Repubblica e Cantone Ticino
Dipartimento delle finanze e dell'economia
Divisione dell'economia

Bellinzona, 09.12.2025

VALORI UFFICIALI DI STIMA PER FONDO RFD

Aggiornamento intermedio (art.7 Lst.) 2017

Comune di Bellinzona-Sementina

Fondo 1278

Superficie totale m² 359

Valore globale di stima

450'959.00 CHF

Stima calcolata il 04.06.2016 00:00

Terreno

Descrizione	Sedime (m ²)	Stima (CHF)
Terreno complementare	359	30'342.00

Edifici

Descrizione	Sedime (m ²)	Stima (CHF)
A Edificio commerciale	196	418'261.00
C Edificio accessorio	11	2'356.00

*Le superfici indicate in questo documento possono differire da quelle del Registro fondiario.
I valori di stima non sono associati ai dati del Registro fondiario. La loro gestione è di competenza
dell'Ufficio cantonale di stima, viale Portone 12, 6500 Bellinzona, tel. +41 91 814.18.71.*

Estratto del Catasto delle restrizioni di diritto pubblico della proprietà (Catasto RDPP)



Numero del fondo

1278

Tipo di fondo

Bene immobile

E-GRID

CH758002800736

Comune (N. UST)

Bellinzona (5002)

Sezione

Sementina

Superficie

359 m²

Stato della misurazione ufficiale

15.02.2024

Numero dell'estratto

2445c61d-74ef-4bbc-9171-e46114420d4e

Data di redazione dell'estratto

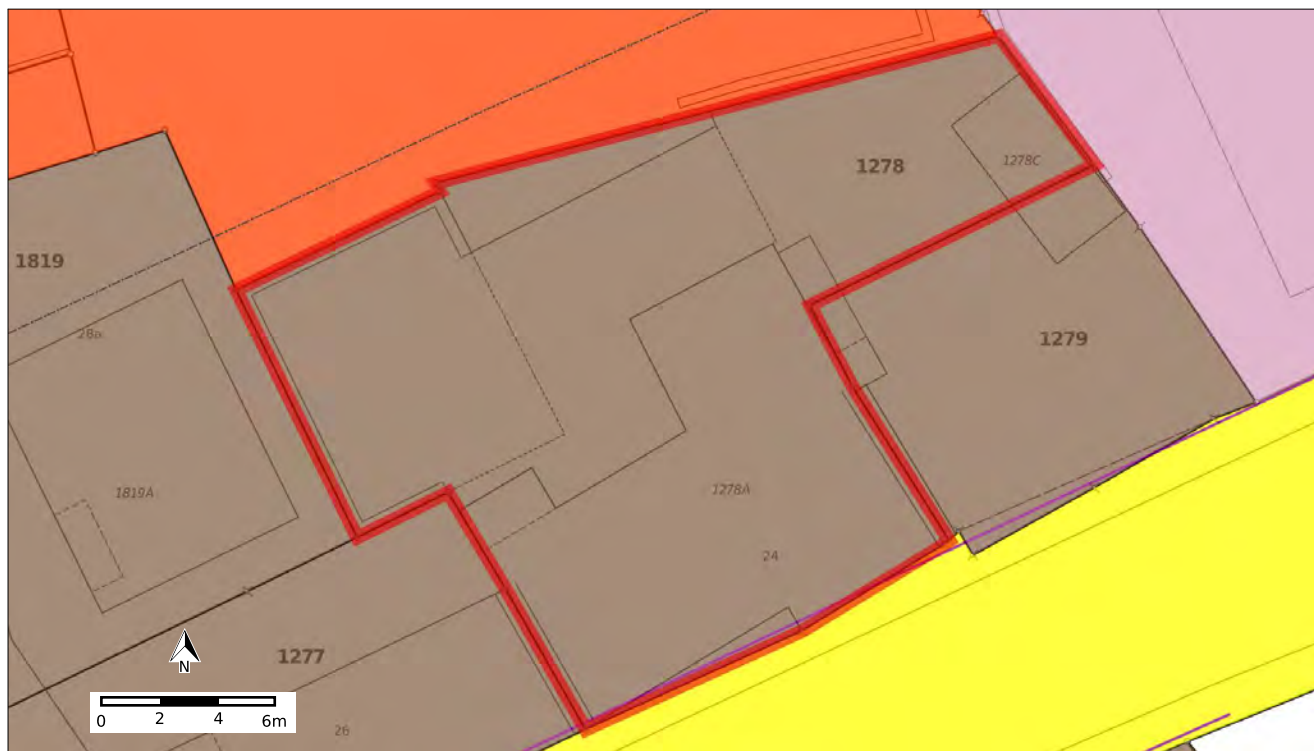
19.02.2024

Organo responsabile del Catasto

Ufficio della geomatica
Via Franco Zorzi 13
6501 Bellinzona
<https://www4.ti.ch/dt/sg/sai/ugeo/ufficio/>

Piani di utilizzazione (cantionali/comunali): PR Bellinzona-Sementina / Piano zone

In vigore



	Tipo	Parte	Parte in %
Legenda degli oggetti coinvolti	Zona degli agglomerati compatti	359 m ²	100.0%
	Allineamento obbligatorio	12 m	
Altra legenda (nell'area visibile)	Limite indicativo dell'area soggetta a valori d'esposizione al rumore superiori al grado di sensibilità stabilito per la zona		
	Strada principale		
	Vuoto pianificatorio		
	Zona residenziale e commerciale		
	Zona residenziale estensiva		
Prescrizioni legali	Regolamento edilizio - PR BELLINZONA-SEMENTINA (RE) https://www4.ti.ch/fileadmin/GENERALE/IGDAC/ti_028b_1_version1_0_mn95/RE_ch08nk2c_ch08nk2c054100000.pdf		
Basi legali	Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT), RS 700 https://www.admin.ch/ch/i/sr/c700.html		
	Legge sullo sviluppo territoriale (LST), RL 701.100 https://www3.ti.ch/CAN/RLeggi/public/index.php/raccolta-leggi/legge/num/398/index17/701.100		
	Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale (RLST), RL 701.110 https://www3.ti.ch/CAN/RLeggi/public/index.php/raccolta-leggi/legge/num/399/index17/701.110		
Ulteriori informazioni e indicazioni	Ultima modifica del piano regolatore adottata il 13.09.2023 (AVPR), n. 4350 / 2023		
Servizio competente	Ufficio della pianificazione locale https://www4.ti.ch/dt/dstm/sst/upl/ufficio/		

Piani di utilizzazione (cantionali/comunali): PR Bellinzona-Sementina / Piano traffico

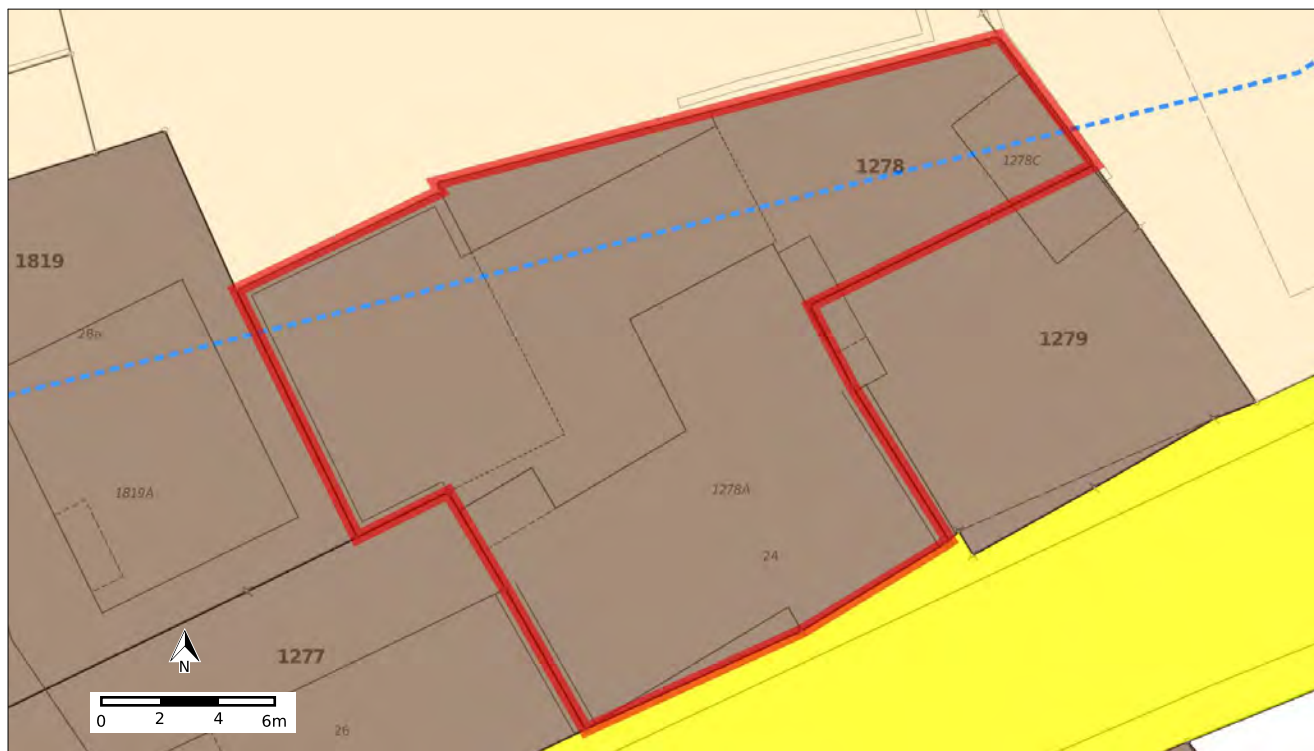
In vigore



	Tipo	Parte	Parte in %
Legenda degli oggetti coinvolti	Allineamento obbligatorio	12 m	
Altra legenda (nell'area visibile)	Strada principale		
	Vuoto pianificatorio		
Prescrizioni legali	Regolamento edilizio - PR BELLINZONA-SEMENTINA (RE) https://www4.ti.ch/fileadmin/GENERALE/IGDAC/ti_028b_1_version1_0_mn95/RE_ch08nk2c_ch08nk2c054100000.pdf		
Basi legali	Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT), RS 700 https://www.admin.ch/ch/i/sr/c700.html Legge sullo sviluppo territoriale (LST), RL 701.100 https://www3.ti.ch/CAN/RLeggi/public/index.php/raccolta-leggi/legge/num/398/index17/701.100 Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale (RLST), RL 701.110 https://www3.ti.ch/CAN/RLeggi/public/index.php/raccolta-leggi/legge/num/399/index17/701.110		
Ulteriori informazioni e indicazioni	Ultima modifica del piano regolatore adottata il 13.09.2023 (AVPR), n. 4350 / 2023		
Servizio competente	Ufficio della pianificazione locale https://www4.ti.ch/dt/dstm/sst/upl/ufficio/		

Piani di utilizzazione (cantionali/comunali): PR Bellinzona-Sementina / Piano paesaggio

In vigore



	Tipo	Parte	Parte in %
Legenda degli oggetti coinvolti	Zona degli agglomerati compatti	359 m²	100.0%
	Settore di protezione delle acque sotterranee	265 m²	73.8%
Altra legenda (nell'area visibile)	Strada principale		
	Vuoto pianificatorio		
	Zona residenziale e commerciale		
	Zona residenziale estensiva		
Prescrizioni legali	Regolamento edilizio - PR BELLINZONA-SEMENTINA (RE) https://www4.ti.ch/fileadmin/GENERALE/IGDAC/ti_028b_1_version1_0_mn95/RE_ch08nk2c_ch08nk2c054100000.pdf		
Basi legali	Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT), RS 700 https://www.admin.ch/ch/i/sr/c700.html		
	Legge sullo sviluppo territoriale (LST), RL 701.100 https://www3.ti.ch/CAN/RLeggi/public/index.php/raccolta-leggi/legge/num/398/index17/701.100		
	Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale (RLST), RL 701.110 https://www3.ti.ch/CAN/RLeggi/public/index.php/raccolta-leggi/legge/num/399/index17/701.110		
Ulteriori informazioni e indicazioni	Ultima modifica del piano regolatore adottata il 13.09.2023 (AVPR), n. 4350 / 2023		
Servizio competente	Ufficio della pianificazione locale https://www4.ti.ch/dt/dstm/sst/upl/ufficio/		



<https://map.geo.ti.ch> è una piattaforma pubblica accessibile per la ricerca di geoinformazioni. Nonostante si presti grande attenzione all'esattezza delle informazioni pubblicate, l'Amministrazione cantonale declina ogni responsabilità per la correttezza, l'attualità, l'affidabilità e la completezza di tali informazioni. Fonte: Amministrazione cantonale e Ufficio federale di topografia swisstopo, <https://www4.ti.ch/dt/sg/sai/geo/temi/geoportale-ticino/geoportale/condizioni-utilizzo>

telefono
fax

Ufficio Registri di Bellinzona
Registro fondiario definitivo

6501 Bellinzona
091 814 32 60
091 814 44 11

Repubblica e Cantone Ticino
Dipartimento delle istituzioni
Divisione della giustizia

Bellinzona, 09.12.2025

DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: BELLINZONA-SEMENTINA
Numero fondo: 1279 eGRID: CH768002078004

Superficie totale: m² 113
Ubicazione: Sementina
Numero piano: 14
Intavolazione nel SIFTI: 10.02.1995

COPERTURA DEL SUOLO

NE m² 113 SUPERFICIE NON EDIFICATA
- RIVESTIMENTO DURO
- SPORGENZA DI EDIFICIO

PROPRIETA'

Quote di comproprietà

A 1/2 FAZLIU SAFET, 13.10.1958
Modo di acquisto
COMPRAVENDITA, DG 1612/01.03.2005
RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 3673/10.06.2020

B 1/2 FAZLIU SILVANA, 08.10.1965
Modo di acquisto
COMPRAVENDITA, DG 1612/01.03.2005
RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 3673/10.06.2020

SERVITU'

Nessuna servitù.

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE

(CHF. 6'716.45 + INTERESSI E SPESE)

grava quota A

DG 4826/07.07.2023

- grava pure RF di BELLINZONA-SEMENTINA part. 1278 quota A

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE

(CHF. 9'044.40 + INTERESSI E SPESE)

grava quota A

DG 453/18.01.2024

- grava pure RF di BELLINZONA-SEMENTINA part. 1278 quota A

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE

(CHF. 5'833.65 + INTERESSI E SPESE)

grava quota A

DG 6279/09.08.2024

- grava pure RF di BELLINZONA-SEMENTINA part. 1278 quota A

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (ART. 33 L. ESPR.)

DG 4410/17.06.2025

- grava pure RF di BELLINZONA-SEMENTINA part. 21, 64, 68, 74, 84, 87, 91, 92, 108, 113, 118, 119, 295, 304, 311, 339, 340, 341, 342, 346, 581, 682, 684, 721, 722, 825, 954, 975, 1002, 1150, 1155, 1158, 1162, 1163, 1164, 1165, 1177, 1178, 1180, 1216, 1225, 1227, 1239, 1241, 1242, 1278, 1326, 1686, 1754, 1877, 1887,

RF di BELLINZONA-MONTE CARASSO part. 462, 493, 500, 504, 505, 556, 701, 705, 713, 715, 717, 721, 722, 723, 727, 728, 735, 737, 755, 768, 810, 901, 960, 962, 963, 964, 988, 989, 992, 993, 995, 997, 999, 1005, 1009, 1016, 1046, 1050, 1052, 1053, 1055, 1061, 2086, 2092

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE

(CHF 2'987.20 + INTERESSI E SPESE)

grava quota A

DG 5084/08.07.2025

- grava pure RF di BELLINZONA-SEMENTINA part. 1278 quota A

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE

(CHF. 2'989.65 + INTERESSI E SPESE)

grava quota A

DG 5329/15.07.2025

- grava pure RF di BELLINZONA-SEMENTINA part. 1278 quota A

MENZIONI

PIANO REGOLATORE
DG 6383/16.08.2007

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE

- A CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado con diritto di subingresso
FR 52'500.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 1911/10.03.2005
Società cooperativa
BANCA RAIFFEISEN MONTE CARASSO-SEMENTINA
MONTE CARASSO
DG 2716/08.04.2005
- C CARTELLA IPOTECARIA di 2. grado con diritto di subingresso
FR 10'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 3349/13.05.2008
Società cooperativa
BANCA RAIFFEISEN GIUBIASCO-MONTE CARASSO
SEMENTINA, GIUBIASCO
DG 3678/23.05.2008

**RICHIESTE DI ISCRIZIONE NON ANCORA ESEGUITE NEL LIBRO MASTRO
GIUSTA L'ART.31 CPV.4 LETT.E ORF**

Nessuna.

*Queste informazioni non hanno alcuna valenza giuridica. Vincolante è solamente l'estratto ufficiale
rilasciato dal competente Ufficio dei registri distrettuale.*

telefono
fax

Ufficio stima
Stabile Patria
Viale Portone 12
6501 Bellinzona
091 814 18 71
091 814 18 73
091 814 18 79

Repubblica e Cantone Ticino
Dipartimento delle finanze e dell'economia
Divisione dell'economia

Bellinzona, 09.12.2025

VALORI UFFICIALI DI STIMA PER FONDO RFD

Aggiornamento intermedio (art.7 Lst.) 2017

Comune di Bellinzona-Sementina

Fondo 1279

Superficie totale m² 113

Valore globale di stima

14'358.00 CHF

Stima calcolata il 04.06.2016 00:00

Terreno

Descrizione	Sedime (m ²)	Stima (CHF)
Terreno edificabile	113	13'180.00

Edifici

Descrizione	Sedime (m ²)	Stima (CHF)
A Edificio accessorio	7	1'178.00

*Le superfici indicate in questo documento possono differire da quelle del Registro fondiario.
I valori di stima non sono associati ai dati del Registro fondiario. La loro gestione è di competenza
dell'Ufficio cantonale di stima, viale Portone 12, 6500 Bellinzona, tel. +41 91 814.18.71.*

Estratto del Catasto delle restrizioni di diritto pubblico della proprietà (Catasto RDPP)

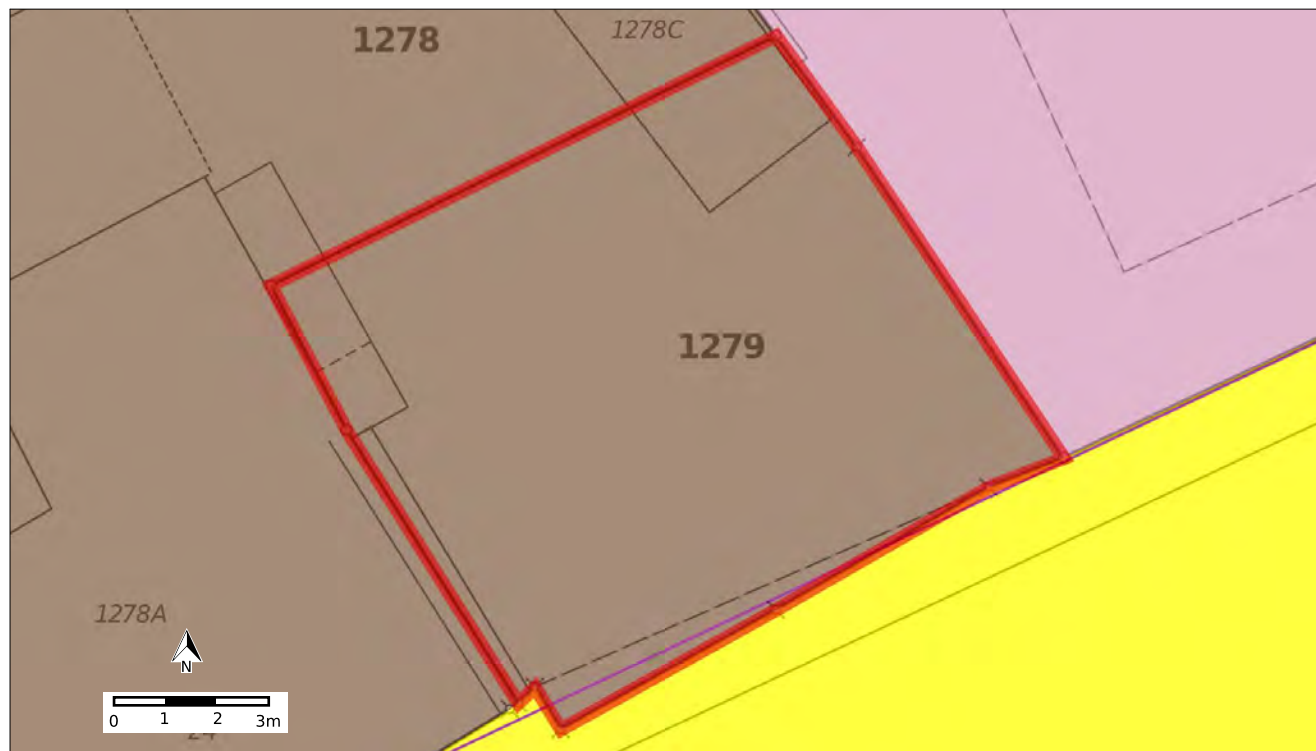


Numero del fondo	1279
Tipo di fondo	Bene immobile
E-GRID	CH768002078004
Comune (N. UST)	Bellinzona (5002)
Sezione	Sementina
Superficie	113 m ²
Stato della misurazione ufficiale	15.02.2024

Numero dell'estratto	a4f0812e-887d-4b7d-838b-7bbdae375c89
Data di redazione dell'estratto	19.02.2024
Organo responsabile del Catasto	Ufficio della geomatica Via Franco Zorzi 13 6501 Bellinzona https://www4.ti.ch/dt/sg/sai/ugeo/ufficio/

Piani di utilizzazione (cantionali/comunali): PR Bellinzona-Sementina / Piano zone

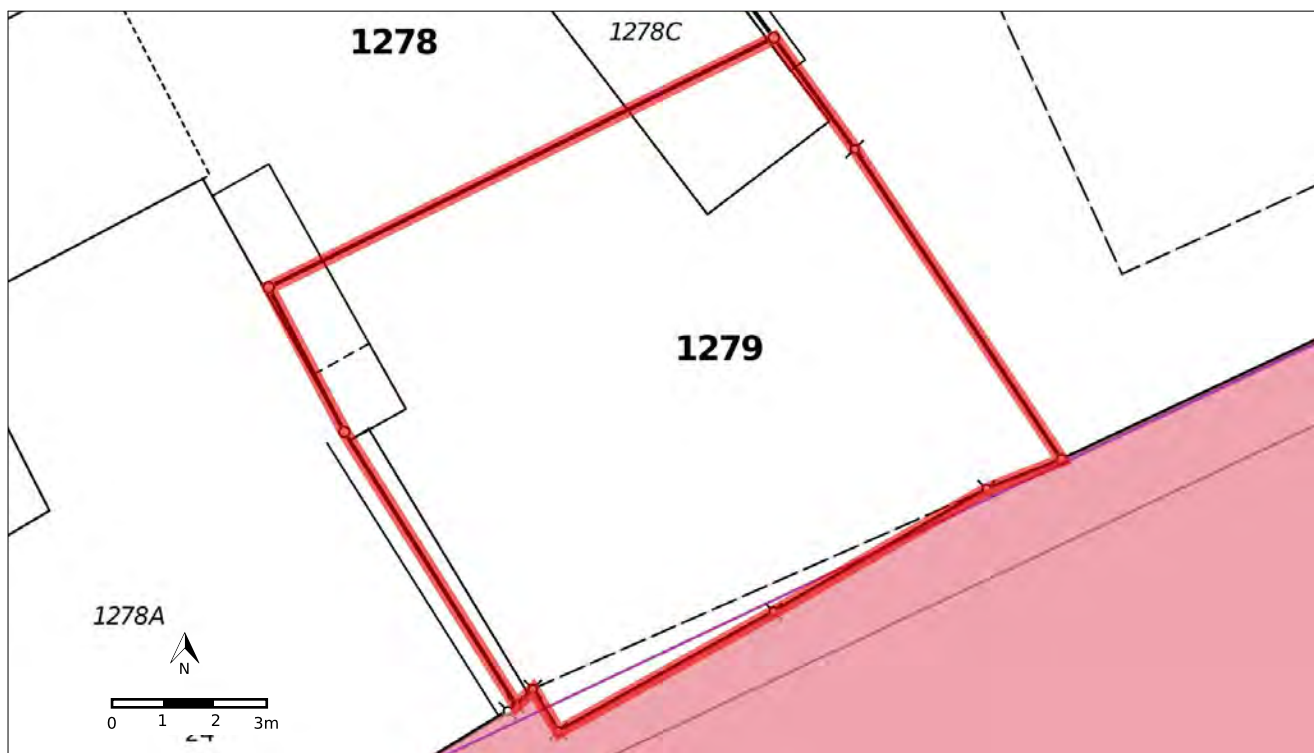
In vigore



	Tipo	Parte	Parte in %
Legenda degli oggetti coinvolti	Zona degli agglomerati compatti	113 m²	100.0%
	Allineamento obbligatorio	7 m	
Altra legenda (nell'area visibile)	Strada principale		
	Zona residenziale e commerciale		
Prescrizioni legali	Regolamento edilizio - PR BELLINZONA-SEMENTINA (RE) https://www4.ti.ch/fileadmin/GENERALE/IGDAC/ti_028b_1_version1_0_mn95/RE_ch08nk2c_ch08nk2c054100000.pdf		
Basi legali	Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT), RS 700 https://www.admin.ch/ch/i/sr/c700.html		
	Legge sullo sviluppo territoriale (LST), RL 701.100 https://www3.ti.ch/CAN/RLeggi/public/index.php/raccolta-leggi/legge/num/398/index17/701.100		
	Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale (RLST), RL 701.110 https://www3.ti.ch/CAN/RLeggi/public/index.php/raccolta-leggi/legge/num/399/index17/701.110		
Ulteriori informazioni e indicazioni	Ultima modifica del piano regolatore adottata il 13.09.2023 (AVPR), n. 4350 / 2023		
Servizio competente	Ufficio della pianificazione locale https://www4.ti.ch/dt/dstm/sst/upl/ufficio/		

Piani di utilizzazione (cantionali/comunali): PR Bellinzona-Sementina / Piano traffico

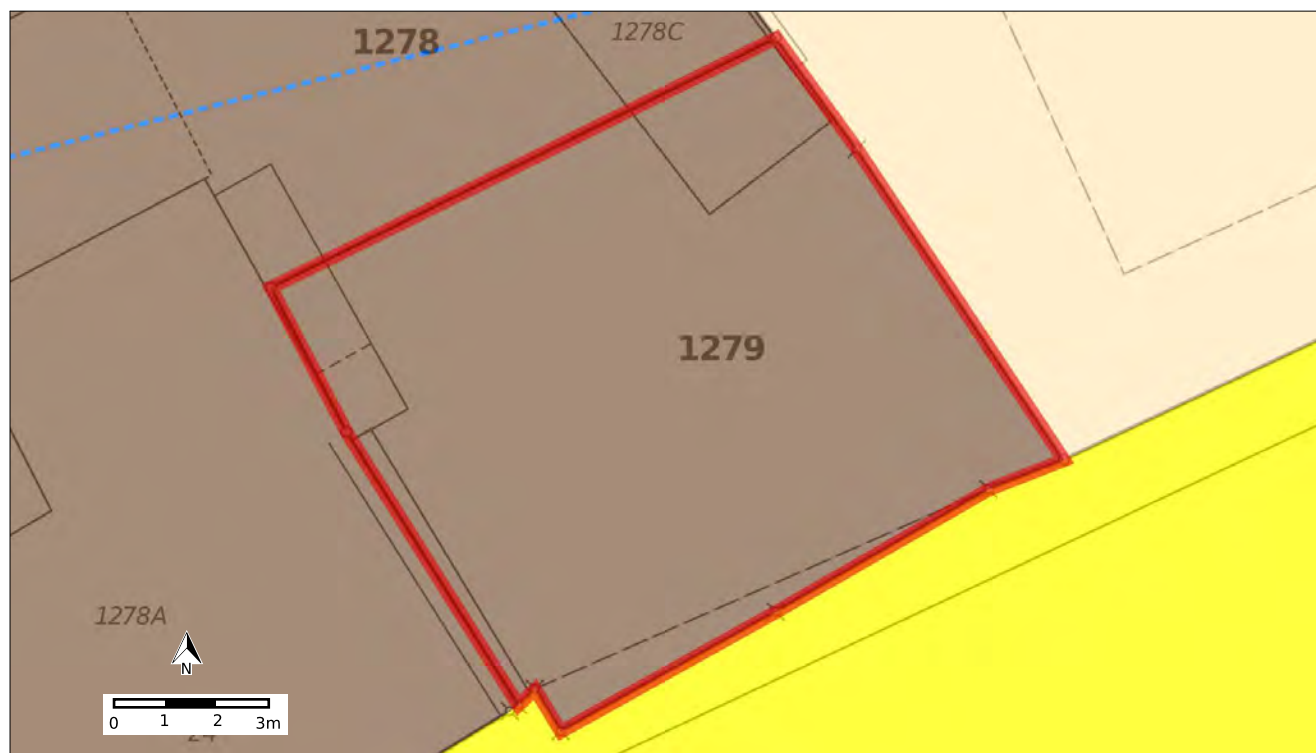
In vigore



	Tipo	Parte	Parte in %
Legenda degli oggetti coinvolti	 Allineamento obbligatorio	7 m	
Altra legenda (nell'area visibile)	 Strada principale		
Prescrizioni legali	Regolamento edilizio - PR BELLINZONA-SEMENTINA (RE) https://www4.ti.ch/fileadmin/GENERALE/IGDAC/ti_028b_1_version1_0_mn95/RE_ch08nk2c_ch08nk2c054100000.pdf		
Basi legali	Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT), RS 700 https://www.admin.ch/ch/i/sr/c700.html Legge sullo sviluppo territoriale (LST), RL 701.100 https://www3.ti.ch/CAN/RLeggi/public/index.php/raccolta-leggi/legge/num/398/index17/701.100 Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale (RLST), RL 701.110 https://www3.ti.ch/CAN/RLeggi/public/index.php/raccolta-leggi/legge/num/399/index17/701.110		
Ulteriori informazioni e indicazioni	Ultima modifica del piano regolatore adottata il 13.09.2023 (AVPR), n. 4350 / 2023		
Servizio competente	Ufficio della pianificazione locale https://www4.ti.ch/dt/dstm/sst/upl/ufficio/		

Piani di utilizzazione (cantonali/comunali): PR Bellinzona-Sementina / Piano paesaggio

In vigore



	Tipo	Parte	Parte in %
Legenda degli oggetti coinvolti	 Settore di protezione delle acque sotterranee	113 m²	100.0%
	 Zona degli agglomerati compatti	113 m²	100.0%
Altra legenda (nell'area visibile)	 Strada principale		
	 Zona residenziale e commerciale		
Prescrizioni legali	Regolamento edilizio - PR BELLINZONA-SEMENTINA (RE) https://www4.ti.ch/fileadmin/GENERALE/IGDAC/ti_028b_1_version1_0_mn95/RE_ch08nk2c_ch08nk2c054100000.pdf		
Basi legali	Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT), RS 700 https://www.admin.ch/ch/i/sr/c700.html		
	Legge sullo sviluppo territoriale (LST), RL 701.100 https://www3.ti.ch/CAN/RLeggi/public/index.php/raccolta-leggi/legge/num/398/index17/701.100		
	Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale (RLST), RL 701.110 https://www3.ti.ch/CAN/RLeggi/public/index.php/raccolta-leggi/legge/num/399/index17/701.110		
Ulteriori informazioni e indicazioni	Ultima modifica del piano regolatore adottata il 13.09.2023 (AVPR), n. 4350 / 2023		
Servizio competente	Ufficio della pianificazione locale https://www4.ti.ch/dt/dstm/sst/upl/ufficio/		

Art. 42 Zona degli agglomerati compatti N 1.

1. Comprende i vecchi agglomerati tradizionali e le aree limitrofe e collaterali. In questa zona gli interventi devono rispettare le caratteristiche spaziali e di compattezza degli edifici.
2. La zona è destinata a edifici residenziali e attività non moleste.
3. Il grado di sensibilità (art. 43 OIF) per la zona è il II. Valgono inoltre le disposizioni dell'art. 11 bis.
4. Oltre alle prescrizioni generali, indicate negli articoli specifici, valgono le seguenti disposizioni:
 - a. sono permesse le nuove costruzioni, le ricostruzioni, le rinnovazioni, le trasformazioni, le 46 sopraelevazioni e gli ampliamenti. Demolizioni sono ammesse senza obblighi particolari, salvo nei casi in cui la contiguità esistente fra costruzioni deve essere mantenuta in quanto l'insieme dell'edificazione forma un complesso unitario; Vale anche la "Scheda comparto speciale Ciossetto" allegata alle presenti norme (in scala 1:1'000);
 - b. il tetto dovrà essere di regola a falde. Per la copertura sono ammesse le piode e le tegole, rosse o brune. Per interventi su edifici esistenti è possibile, al fine di rispettare l'uniformità con l'attuale copertura, l'uso d'altri materiali, purché s'inseriscano nel contesto. La pendenza dovrà uniformarsi a quella dei tetti circostanti. Il Municipio può concedere deroghe per casi particolari atti a unificare la struttura dei tetti, e per costruzioni accessorie e per piccole volumetrie, a condizione che il loro inserimento estetico non è di pregiudizio all'agglomerato. È ammessa la formazione di terrazze, lucernari e abbaini, nelle falde del tetto, a condizione che non risulti compromesso l'inserimento estetico-ambientale del complesso dell'edificazione;
 - c. l'altezza degli edifici deve tener conto di quella dei fabbricati circostanti e dell'andamento generale dei tetti nel nucleo al fine di salvaguardare il ritmo delle volumetrie e delle coperture esistenti;
 - d. gli interventi di sistemazione esterna non devono compromettere il carattere e i valori ambientali presenti. In particolare le opere devono essere eseguite con materiali tradizionali come acciottolati, pietra naturale o con altri prodotti compatibili (dadi, ecc.) dal profilo ambientale. Sono espressamente vietate pavimentazioni di grandi superfici in asfalto o cemento, come pure l'esecuzione di muri, a vista, in quest'ultimo materiale;
 - e. possono essere ammesse strutture leggere (profilati) e trasparenti (verande e simili) a condizione che il loro inserimento estetico non sia di pregiudizio all'edificio o al complesso dell'agglomerato;
 - f. per i posteggi valgono le norme dell'art. 52. La formazione d'autorimesse, all'interno di stabili esistenti o nuovi, è ammessa unicamente se non vengono compromessi i valori ambientali e se non crea pregiudizio alla circolazione (veicolare e pedonale) o all'esecuzione d'opere pubbliche;
 - g. condizioni particolari e deroghe. Possono essere imposte condizioni particolari (adeguamento d'opere improprie, tinteggiatura, formazione dei tetti, impiego di materiali, divieto d'uso di quelli non idonei a un opportuno inserimento ambientale ecc.) al fine di migliorare l'inserimento ambientale degli interventi o la protezione di spazi e edifici importanti. 47 Deroghe possono venire concesse dal Municipio in presenza di soluzioni alternative che potrebbero risultare ugualmente valide o che non compromettono (opere discoste, proporzionalità) le caratteristiche e il complesso ambientale del nucleo.
 - h. distanze Il cambiamento di destinazione e la demolizione-ricostruzione (entro le volumetrie attuali), d'edifici abitativi esistenti (riservati casi particolari di sicurezza del traffico, d'inserimento ambientale o gravi problemi d'igiene), sono ammesse indipendentemente dalle distanze. Per gli altri interventi fanno stato le seguenti disposizioni: - fra privati:

* per costruzioni principali: a confine o a un minimo di metri 1.50 se non vi sono aperture; minimo metri 1.50 da confine con aperture; in tutti i casi verso edifici su fondi confinanti: minimo 3.00 metri verso un

edificio senza aperture o in contiguità; minimo 4.00 metri verso un edificio con aperture; verso fondi siti in altre zone di PR devono essere rispettate le distanze minime di cui ai punti precedenti;

* per costruzioni accessorie: a confine o a metri 1.50 dallo stesso, ritenuto un minimo di 3.00 da edifici principali con aperture su fondi confinanti. È ammessa la contiguità. Deroghe alle distanze potranno essere concesse dal Municipio, se non vi s'oppongono interessi generali d'inserimento ambientale o d'igiene, con l'accordo scritto del confinante. - verso l'area di pubblico transito

* dove indicati fanno stato gli allineamenti o arretramenti previsti sui piani;

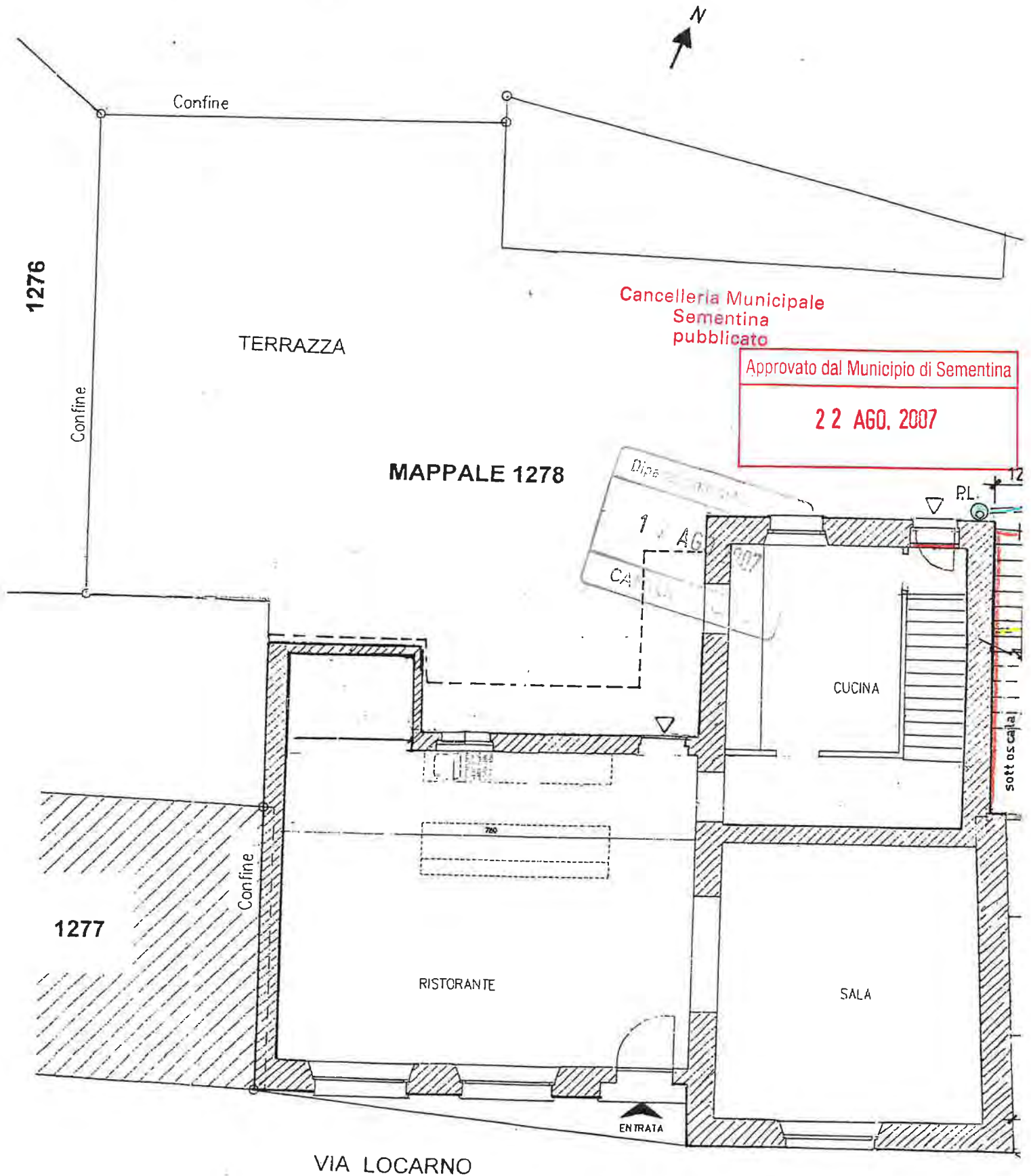
* dove non sono indicati allineamenti o arretramenti è di regola possibile l'edificazione a confine della proprietà pubblica riservato il rispetto delle distanze tra privati. Per motivi inerenti alla sicurezza del traffico, alla salvaguardia ambientale, al miglioramento o al completamento del tessuto urbano e sentito il parere dell'Autorità cantonale competente, è possibile imporre degli allineamenti o degli arretramenti e concedere deroghe alle distanze fra privati (con possibilità di eseguire aperture) per costruzioni prospicienti l'area pubblica (strade, vicoli, piazze, percorsi pedonali ecc.). Possono essere vietate recinzioni verso le aree pubbliche, qualora le opere previste concorrano a ridurre il valore ambientale degli spazi.

PIZZERIA OSTERIA GIARDINO

SEMENTINA

PIANTA PIANO TERRENO scala 1:100

mappale 1278



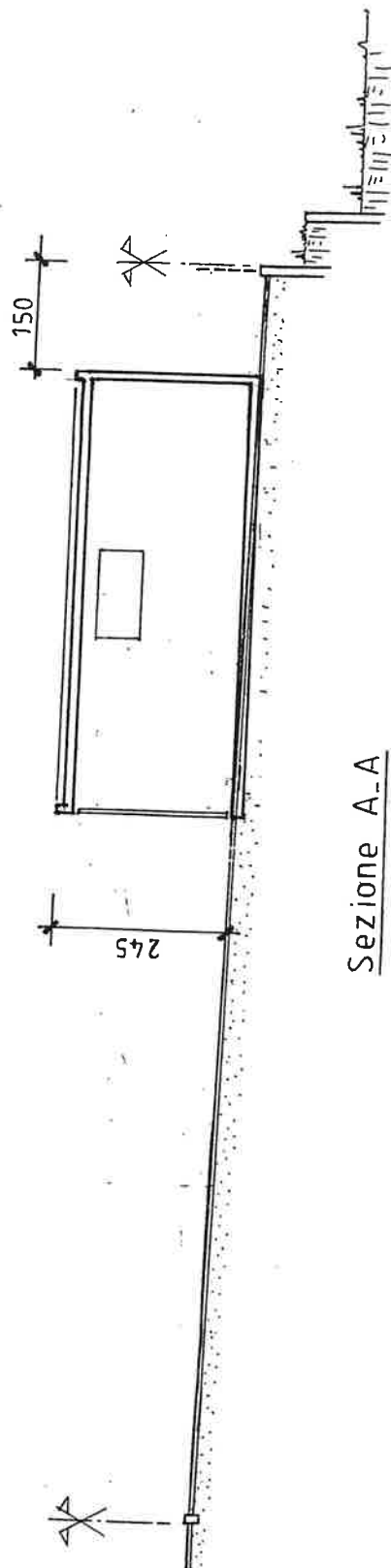
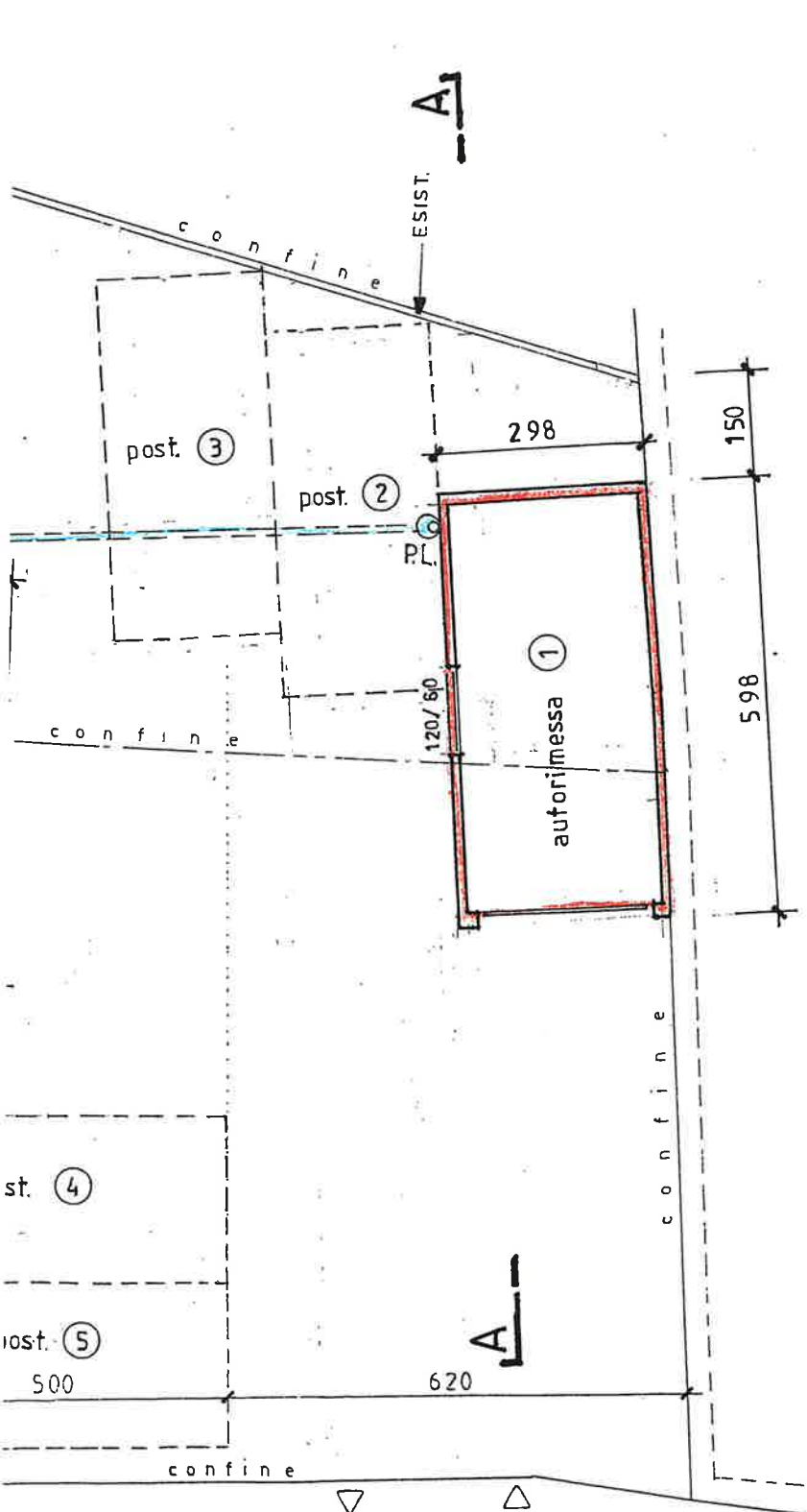
-  ESISTENTE
-  NUOVO
-  DA DEMOLIRE
-  acque chiare

I proprietari

[Signature]

[Signature]

il progettista



Sezione A-A

SEMENTINA

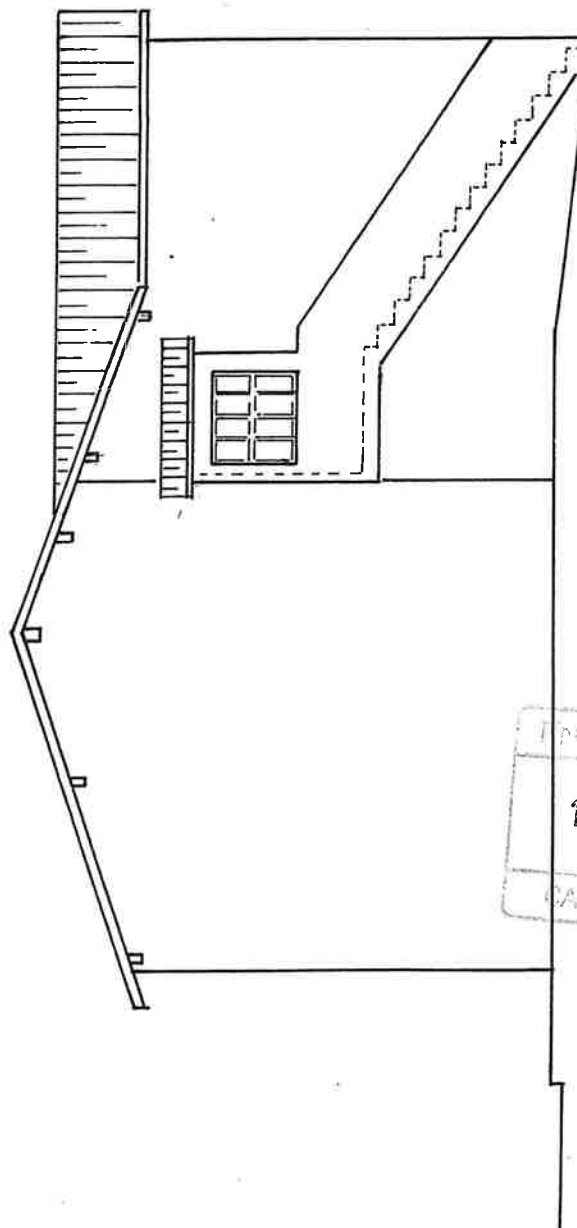
mappale 1278



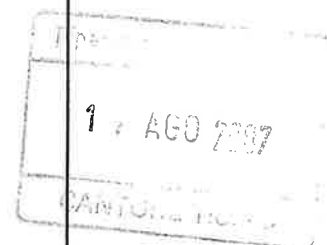
Cancelleria Municipale
Sementina
pubblicato

Approvato dal Municipio di Sementina

22 AGO. 2007

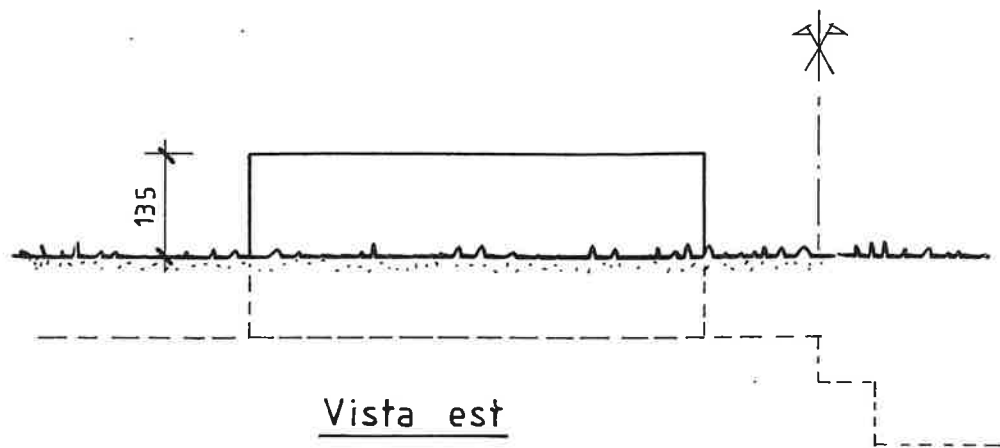


Vista scala

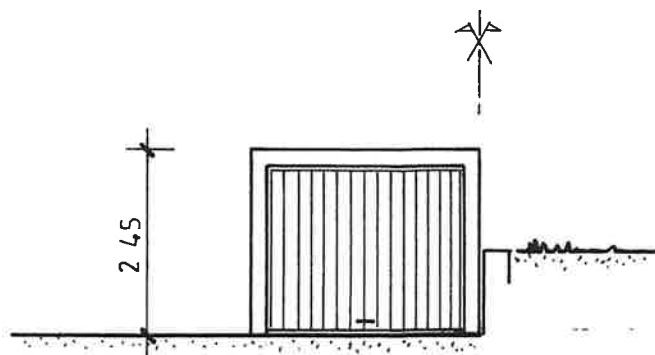


Facciate autorimessa scala 1:100

Cancelleria Municipale
Sementina
pubblicato

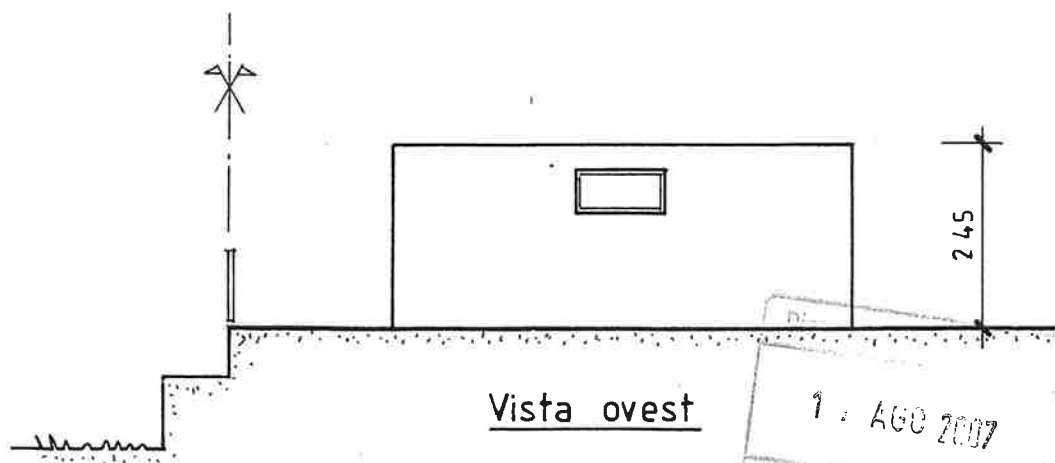


Vista est

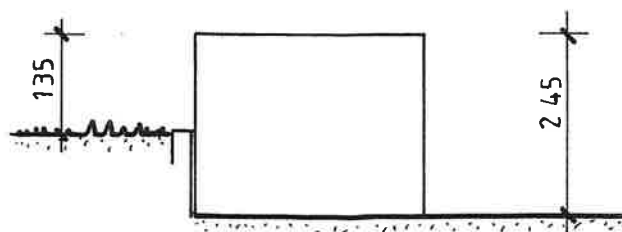
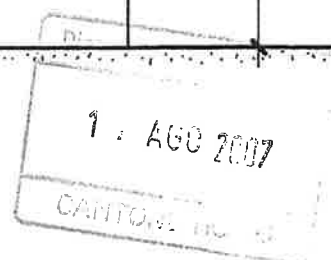


Vista sud

NON APPROVATO



Vista ovest



Vista nord

NON APPROVATO

Immagini

vista aerea mappale 1278 + 1279



Immagini
esterno

fronte sud ovest



fronte sud est



parcheggi mapp. 1279



Immagini
esterno



fronte est



accesso spazio esterno



fronte nord
spazio esterno

Immagini
esterno

pergola



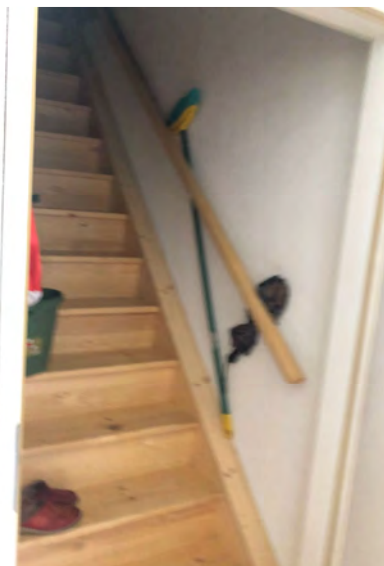
pergola



Immagini

appartamento primo piano

scale accesso
scale soffitta



stanza 1

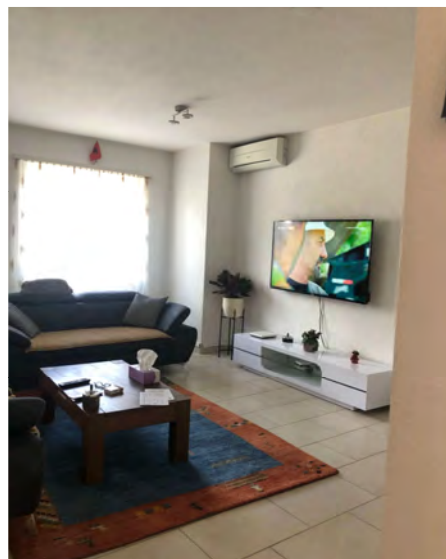


servizio



Immagini
appartamento primo piano

soggiorno



cucina



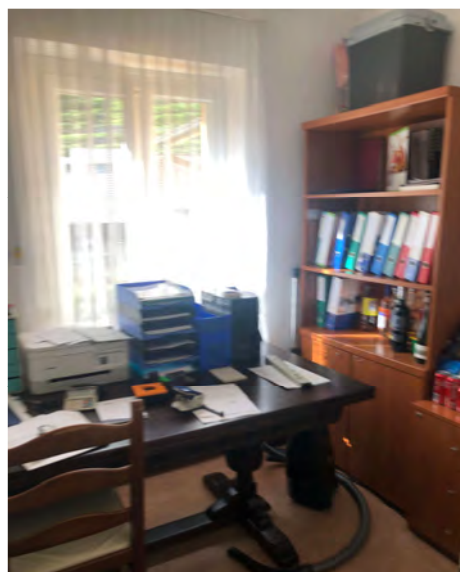
corridoio



Immagini

appartamento primo piano

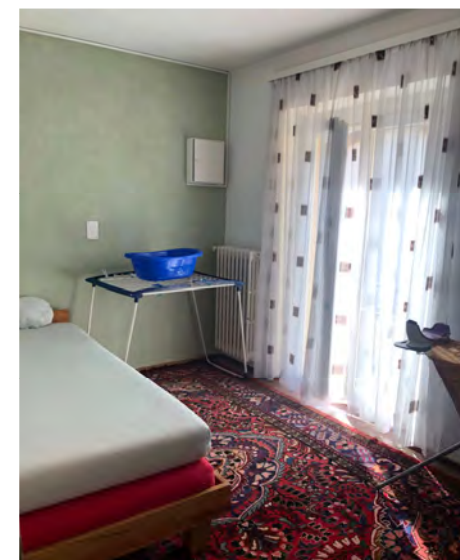
sgabuzzino



stanza 2



stanza 3



Immagini

appartamento primo piano

stanza 4



Immagini
ristornate

bancone



sala principale



sala principale



Immagini
ristornate



cucina



Immagini
piano interrato

scala accesso



servizi ristorante



servizi ristorante



Immagini
piano interrato

grottino



cantina



locale tecnico



Immagini
piano interrato

dispensa



cella frigorifera

